

## ANALISIS KEPASTIAN HAK TANAH DALAM MENINGKATKAN EKONOMI MASYARAKAT

**Raja Agung Kusuma A.R Caropeboka**

Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai, (Univ Saburai), Bandar Lampung,  
*doktorrajaagung14@gmail.com*

### Abstrak

Tanah Merupakan salah satu potensi sumber daya alam, yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, Untuk itu harus di prioritaskan untuk membawa manfaat dalam kesejahteraan bagi setiap warga negara Indonesia. Melalui kebijakan kepemilikan atas hak tanah, yang diberikan oleh negara kepada setiap warganya memungkinkan tanah-tanah tersebut dapat membantu dan menumbuhkembangkan perekonomian masyarakat dalam rangka menunjang perekonomian negara dan masyarakat. Hak menguasai negara atas tanah, yang di berikan negara pada setiap warga tentunya membawa pengaruh bagi setiap warga terutama kepastian hak atas tanah. Dimana saat diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maupun peraturan lainnya saat ini, memungkinkan hak atas tanah diberikan kewenangan kepada yang berhak memilikinya untuk dapat di pergunakan sebagai mana fungsi sosial serta mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya tersebut. Sehingga dalam hal ini pemerintah dapat membebani kepada pemilik hak tersebut, untuk memberikan kewajibannya, yang berkaitan dengan kewajiban masyarakat kepada Negara.

**Kata Kunci** : Hak menguasai negara, Memberi Hak Atas Tanah, Kewajiban terhadap negara

### Abstract

*Land is one of the potential natural resources, which is the gift of God Almighty, For this reason, it must be prioritized to bring benefits to the welfare of every Indonesian citizen. Through the policy of ownership of land rights, which are given by the state to each of its citizens allows these lands to help and foster the economic development of society in order to support the economy of the state and society. The right to control the state over land, which is granted by the state to every citizen certainly has an influence on every citizen, especially the certainty of land rights. Where when the enactment of the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960, as well as other regulations at this time, allows the right to land granted authority to those who have the right to be used as a social function and take advantage of the land that is his right. So that in this case the government can burden the owner of the said right, to provide its obligations, which are related to the obligations of the community to the state*

**Keywords:** *The right to control the state, give the right to land, obligations to the state*

### Pendahuluan

Perkembangan reformasi agraria saat ini, memerlukan konsensus bersama dari pemangku kepentingan yang ada, dengan dilaksanakan melalui program-program pemerintah, hal ini dilakukan guna mening-

katkan kepastian hukum terhadap kepentingan warga negara dan kepentingan yang lebih luas (negara).

Selain itu kebutuhan komponen hidup orang berupa tanah, merupakan suatu hak yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidu-

pan manusia terutama kepemilikan atas hak tanah, saat ini seiring dengan perkembangan ekonomi global, tanah merupakan bagian hak yang harus dipenuhi oleh negara kepada setiap warga negaranya, dan untuk memenuhinya sangatlah kompleks dalam kehidupan masyarakat saat ini. Dimana setiap orang atau warga negara pasti membutuhkan tanah, baik itu sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha, Sehingga dengan meningkatkan jumlah penduduk, makin meningkat pula kebutuhan atas tanah, sedangkan lingkup luas atas tanah wilayah negara terbatas dan tetap dengan kata lain tidak berubah.

Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang sedang membangun seperti saat ini, bumi, air, dan ruang angkasa merupakan anugerah dari sang pencipta Tuhan Yang Maha Esa, tentunya segala sesuatu telah diatur oleh negara melalui hak menguasai, sehingga memiliki fungsi yang sangat penting dalam memberikan dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Guna memanfaatkan bumi, air, dan ruang angkasa, sehingga dapat berfungsi dengan baik dan tepat, maka status hak tanah beserta pemanfaatannya telah diatur melalui Undang-Undang Pokok Agraria.

Saat diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA, maka tidak lain pemerintah bertujuan melatakan dasar-dasar dari tujuan agraria nasional dan dapat tercipta terhadap:

1. Hukum Agraria Nasional sebagai alat untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur.
2. Hukum Agraria Nasional dalam pengadaannya untuk kesatuan dan kesederhanaan hukum tanah.
3. Hukum Agraria Nasional memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Selain itu sistem dalam Undang-undang pokok agraria Pasal 2 ayat (2)<sup>1</sup>, hak tertinggi atas tanah adalah hak bangsa Indo-

nesia, sebagai karunia Tuhan, dan dalam melaksanakan hak tersebut, Negara Republik Indonesia diberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak negara yang berupa hak menguasai, dimaksudkan negara sebagai organisasi kekuasaan bagi seluruh rakyat Indonesia berwenangan memberikan berbagai hak atas tanah kepada orang perseorangan atau badan hukum. hal ini dalam rangka mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi setiap warga negara, maka perlu diadakan penyeragaman atas hak-hak atas tanah ini yang diatur dalam UUPA.

Hak atas tanah yang diberikan kepada yang berhak berupa hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang hakikinya. Selain itu orang atau badan hukum ini juga dibebani berbagai kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Hal ini tidak lain dalam rangka mencapai tujuan negara yang dituangkan, di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1 Menyatakan<sup>2</sup> :

1. Seluruh wilayah Indonesia adalah, kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
2. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan rua-

<sup>1</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Pokok Agraria Pasal 2 ayat (2)

<sup>2</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Pokok Agraria Pasal 1 ayat (1) (2) (3) (4) (5) dan (6)

ng angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

3. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air serta ruang angkasa dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
4. Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, juga termasuk tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air.
5. Dalam pengertian air termaksud baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
6. Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

Menunjuk latar belakang di atas, maka permasalahan dapat diidentifikasi dan di rumuskan menyangkut persoalan tersebut adalah sebagai berikut :

#### PERMASALAHAN

1. Bagaimanakah Hak, Wewenang, dan Kewajiban masyarakat Atas Tanah ?
2. Kapan Masyarakat Memperoleh Hak Milik ?
3. Bagaimanakah Kepemilikan Tanah Dapat Meningkatkan Perekonomian masyarakat ?

#### METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Jenis data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sedangkan teknik pengumpulan data dilakukan dengan pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Metode pengumpulan data ini berguna untuk landasan teori yang berupa pendapat para ahli terutama tentang objek penelitian seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hal-hal yang perlu diteliti.

Data-data yang diperoleh dilakukan dengan pengolahan dalam kegiatan sebagai berikut : editing, mengevaluasi semua data yang memiliki relevansi dengan penelitian ini dan meng-sistematisasikan data yang diperoleh satu dengan yang lain, guna memudahkan penulis dalam menganalisa. Adapun kegiatan tahap penyelesaian pengumpulan data, diklasifikasikan dalam beberapa katagori untuk dihubungkan dengan teori dalam mengambil kesimpulan.

#### HASIL DAN PEMBAHASAN

##### I. Hak, Wewenang, dan Kewajiban Masyarakat Atas Tanah ?

Hak atas tanah dapat diberikan secara perorangan maupun secara bersama-sama dengan orang lain. pemberian hak tanah ini, memberikan kewenangan kepadanya untuk mempergunakan tanah, sehingga dapat diperlukan guna kepentingan langsung orang yang memiliki. Dalam amandemen kedua Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat (4)<sup>3</sup> menyatakan :

" Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun "

Hak-hak ini walaupun dalam UUD 1945, memberikan perhatian yang besar untuk memberikan perlindungan terhadap hak perorangan, tidak berarti hak tersebut bersifat mutlak karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengharapkan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, seperti tertuang dalam UUPA pasal 6,<sup>4</sup> menyatakan, mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memfungsikan tanahnya sehingga bermanfaat bagi dirinya dan bagi masyarakat.

Berkaitan dengan hak seseorang atas tanah dan fungsi sosial tanah, tidak terlepas dari hubungan manusia dengan benda, dimana menurut ajaran hukum alam, sejak awalnya tidak satupun benda-benda " *res*

<sup>3</sup> Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat (4)

<sup>4</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Pokok Agraria, Pasal 6

*nullius* " yang dapat dimiliki oleh seseorang secara pribadi, artinya benda tidak bertuan atau benda yang tidak ada pemiliknya. hal ini sama saja dengan tidak dikenal adanya hak milik pribadi/perorangan atas benda tersebut. (milik bersama) "*res communes*"/" *bonum commune*"<sup>5</sup> terjadi hubungan antara manusia dan benda yang ditandai dengan suatu perjanjian antara manusia satu dengan manusia yang lain, dalam memperoleh hak milik atas benda-benda yang diinginkan. Sehingga kepemilikan ini bersifat alamiah "*possessio naturalis* ",<sup>6</sup> sehingga di dalam perkembangan mengenai hak milik semakin banyak yang memiliki benda menjadi milik pribadi.

Pada sistem UUPA, hak tertinggi atas tanah adalah hak bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan. Untuk melaksanakan hak tersebut, Negara Republik Indonesia diberikan wewenang untuk :

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam hak negara yang melekat disebut hak menguasai. dan atau atas dasar hak tersebut, negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia berwenang memberikan berbagai hak atas tanah kepada orang perseorangan atau badan hukum. Untuk mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka perlu diupayakan penyeragaman sesuai dengan hak-hak atas tanah yang di atur dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang belum sesuai dengan UU-

PA harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.<sup>7</sup>

Dengan adanya aturan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA ini, tentunya memiliki hubungan hukum antara manusia dengan tanah, dimana sebagian besar kehidupan manusia tergantung dengan tanah.<sup>8</sup>

Menurut Sajipto Rahardjo<sup>9</sup> menyatakan, pemberian kualifikasi oleh hukum terhadap hubungan-hubungan antar anggota-tanah masyarakat menyebabkan hubungan-hubungan yang nyata berubah sifatnya menjadi hubungan hukum yang menimbulkan suatu pertalian tertentu antara subjek-subjek tersebut yang berupa kewenangan yang ada pada subjek-subjek hukum yang disebut sebagai hak, sebagai kelanjutan terjadinya hubungan hukum itu, sehingga dalam hal Kewajiban-Kewajiban atas hak Tanah diuraikan berikut ini ;

#### a Tanah Mempunyai Fungsi Sosial

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (Pasal 6 UUPA).<sup>10</sup> Pasal ini mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memfungsikan tanahnya, sehingga bermanfaat bagi dirinya dan bagi masyarakat. Tidak boleh menelantarkan apalagi berakibat merugikan masyarakat.

#### b. Pemeliharaan Tanah

Kewajiban ini diatur dalam Pasal 15 UUPA<sup>11</sup>. Menurut ketentuan pasal tersebut, semua orang, badan hukum, dan pemerintah yang mempunyai hubungan dengan tanah wajib memelihara tanah termasuk usaha menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya.

<sup>7</sup> Sri Sayekti , *Hukum Agraria Nasional*, Cet. 1., Universitas Lampung, 2000, hal 20

<sup>8</sup> Joni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah, Asas Kesepakatan Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Cet. 1, UII Press, Yogyakarta, 2018, hal. 28

<sup>9</sup> Sajipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1996, hal.80

<sup>10</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, Pasal, 6

<sup>11</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, Pasal, 15

<sup>5</sup> Purnadi Purbacaraka dan Riduan Halim, *Hak Milik Keadilan dan Kemakmuran Tinjauan Falsafah Hukum*, Ghalia, Jakarta, 1982, hal, 11

<sup>6</sup> *Ibid*

Kewajiban memelihara tanah berkaitan dengan kewajiban memelihara lingkungan hidup secara keseluruhan seperti diatur dalam Undang-Undang No.32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup. Didalam Pasal 98 ayat (1),<sup>12</sup> UUP2LH menentukan ancaman pidana maksimum 10 tahun penjara atau denda maksimum 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) bagi perusak lingkungan hidup: tanah, sungai, laut, udara, hutan, dan segala isinya.

#### c. Mengerjakan Sendiri Tanah Pertanian

Kewajiban untuk mengerjakan/mengusahakan sendiri secara aktif tanah pertanian diatur dalam Pasal 10 UUPA<sup>13</sup>. Kewajiban ini dibebankan kepada setiap orang, badan hukum yang mempunyai tanah pertanian, seperti hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa. Pengertian “mengerjakan sendiri secara aktif” adalah bahwa pemilik tanah harus ikut serta secara langsung dalam proses produksi pertanian, seperti mengawasi agar tingkat kesuburan tanah tetap terpelihara, memilih benih yang baik, dan pupuk yang sesuai.

Kewajiban mengerjakan sendiri secara aktif bertujuan untuk mencegah pemilikan tanah secara *absente* dan melaksanakan Asas *Land of The Tiller* (tanah untuk petani). Tanah *absente* adalah tanah yang ditinggalkan oleh pemiliknya karena keluar wilayah kecamatan tempat tanahnya berada. Akibatnya pemilik tanah *absente* tidak dapat ikut serta secara langsung dalam proses produksi pertanian.

#### d. Pembayaran Pajak.

Para pemilik tanah dan yang mengusahakan tanah diwajibkan membayar pajak bumi bangunan (PBB) sesuai dengan ketentuan Undang-Undang perpajakan yang berlaku.

#### e. Pendaftaran Tanah

Hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa. Diluar ketentuan UUPA, hak tanggungan yang diatur dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 wajib juga didaftarkan. Hak tanggungan menggantikan *hipotik* dan *credietverband* yang sudah dicabut berlakunya oleh UU tersebut.

## II. Beberapa Cara Masyarakat Memperoleh Hak Milik Tanah

### a. Definisi Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Turun-temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan jika dia meninggal dunia, hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Boedi Harsono<sup>14</sup> menginventarisasi ciri-ciri hak milik sebagai berikut ini:

- 1) Hak yang terkuat dan terpenuh;
- 2) Hak turun-temurun dan dapat diwariskan;
- 3) Menjadi induk hak-hak atas tanah lainnya;
- 4) Dapat menjadi jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan;
- 5) Dapat dialihkan kepada pihak lain;
- 6) Dapat dilepaskan oleh pemiliknya dan menjadi tanah negara;
- 7) Dapat diwakafkan.

### a. Subjek Hak Milik.

Menurut ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA<sup>15</sup>, hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Apabila ketentuan ini dihubungkan dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA, maka hak milik hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan tunggal, karena warga negara yang memi-

<sup>12</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009, Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Pasal 98

<sup>13</sup> Republik Indonesia Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Pokok Agraria, Pasal 10

<sup>14</sup> Harsono Boedi, Undang-Undang Pokok Agraria, *Penyusunan Sejarah dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1970

<sup>15</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 21 ayat (1), (2), (3)

liki kewarganegaraan rangkap (Dwi Kewarganegaraan / Dwi Partide) statusnya disamakan dengan warga negara asing, sehingga dia tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah. Baginya berlaku ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA. Disamping syarat tersebut, khusus untuk tanah pertanian juga harus dipenuhi ketentuan *landreform* mengenai batas maksimum luas tanah pertanian.

Namun demikian, Pasal 21 ayat (2) UUPA tidak menutup kemungkinan bagi warga negara asing untuk mempunyai tanah hak milik dengan perbuatan hukum tertentu dan syarat tertentu, yaitu:

- 1) Pewarisan tanpa wasiat;
- 2) Pencampuran harta kekayaan;
- 3) Peralihan status kewarganegaraan.

Peralihan hak milik dibatasi waktunya, yaitu hanya dalam jangka waktu satu tahun. Dalam jangka waktu tersebut, hak milik atas tanah harus dilepaskan dan penerima peralihan hak itu memenuhi syarat sebagai pemilik. Apabila ketentuan jangka waktu satu tahun itu dilalaikan, maka hak milik menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah negara, dengan ketentuan hak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Hak tanah terhadap badan hukum pada dasarnya, tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah tersebut, adapun alasannya adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk keperluan usahanya, badan hukum tidak mutlak memerlukan hak milik.
- 2) Agar dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan batas maksimum luas tanah seperti yang ditentukan dalam Pasal 17 UUPA.
- 3) Warga negara asing (WNA) dengan badan hukum itu dapat menguasai tanah hak milik
- 4) Jika badan hukum ekonomi kuat dibolehkan mempunyai hak milik atas tanah, maka dikhawatirkan hak milik rakyat banyak akan jatuh ke dalam kekuasaan badan hukum itu.

Meskipun demikian, Pasal 21 ayat (2) UUPA memberi kemungkinan kepada badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah untuk mempunyai hak milik atas tanah, dan pemerintah menetapkan persyaratannya. Kewenangan menunjuk badan hukum tertentu itu berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (2) UUPA yang disebut *escape clause*. Peraturan pelaksana pasal tersebut adalah Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Badan hukum yang dimaksud yaitu: Bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara);

- 1) Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Perkoperasian.
- 2) Badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Agama (sekarang Menteri Dalam Negeri) setelah mendengar pendapat Menteri Agama.
- 3) Badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Mendagri) setelah mendengar Menteri Sosial (sekarang sudah tidak ada).

Persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah bagi badan hukum tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Bagi Bank Negara, tanah hak milik digunakan untuk tempat bangunan kantor dan perumahan karyawannya. Tanah yang diperoleh dari pelelangan umum hasil eksekusi bank. Jika tidak digunakan untuk keperluan tersebut, dalam waktu satu tahun sejak diperoleh harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, dengan izin Menteri Agraria (sekarang Mendagri).
- 2) Bagi perkumpulan koperasi pertanian, tanah pertanian luasnya tidak melebihi batas maksimum yang ditetapkan dalam Undang-Undang No.56 Tahun 1960.

- 3) Bagi badan keagamaan dan badan sosial, tanah hak milik digunakan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Selain badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, tidak ada badan hukum lain yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, misalnya Perseroan Terbatas, Instansi Pemerintah, Pemerintah daerah. Perseroan terbatas misalnya ingin memperluas usahanya dengan membeli tanah hak milik anggota masyarakat, hal ini dilarang oleh pasal 26 ayat (2)<sup>16</sup> UUPA dengan akibat jual beli itu batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Sehingga untuk menyikapi hal tersebut ada dua sebagai berikut :

1. Cara memperoleh hak milik atas tanah  
Ada dua cara memperoleh hak milik atas tanah, yaitu berdasarkan ketentuan:
  - (1) Pasal 20 ayat (2)<sup>17</sup> UUPA karena peralihan hak atau pengalihan hak
  - (2) Pasal 22 UUPA<sup>18</sup> karena ketentuan hukum adat, penetapan pemerintah, dan ketentuan undang-undang.

Hak milik dapat beralih atau dialihkan, beralih adalah perpindahan hak milik kepada pihak lain karena pemiliknyanya meninggal dunia. Peralihan hak milik karena pewarisan terjadi demi hukum, artinya dengan meninggalnya pemilik maka ahli warisnya memperoleh tanah hak miliknya. Peralihan hak milik disini terjadi karena peristiwa hukum "kematian", jadi tidak disengaja. Sedangkan menurut hukum adat, hak milik beralih sejak hutang pewaris dilunasi.

Menurut hukum adat, hak milik dapat terjadi dalam hubungannya dengan hak ulayat. Dalam hukum adat, seorang anggota masyarakat hukum adat mempunyai hak untuk membuka hutan dalam

wilayah lingkungan masyarakat hukum adat itu dengan persetujuan kepala adat. Hak milik juga dapat terjadi karena penetapan pemerintah, pemerintah memberikan hak milik atas tanah yang langsung dikuasai negara berdasarkan suatu permohonan.

Pemberian hak milik juga dapat terjadi karena undang-undang, yaitu melalui konversi (perubahan) sebagaimana diatur dalam ketentuan mengenai konversi.

## 2. Pewarisan hak milik

Apabila orang yang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, maka hak miliknya beralih kepada ahli warisnya. Pewarisan mungkin terjadi dengan atau tanpa wasiat. Yang penting adalah perbuatan hukum yang harus dilakukan oleh penerima warisan tanah hak milik itu. Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, penerima warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya orang pemilik hak atas tanah itu.

## III. Kepemilikan Tanah Meningkatkan Perekonomian Masyarakat

Dalam perkembangan terhadap pembangunan jangka panjang<sup>19</sup> di bidang pertanian dapat dijelaskan sebagai berikut. Menerapkan sistem pertanahan yang efektif, efisien, serta melaksanakan penegakan hukum terhadap hak atas tanah dengan menerapkan prinsip-prinsip, keadilan, tranpa-ransi, dan demokrasi.

Penyempurnaan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui perumusan dari beberapa aturan pelaksana *Landreform* serta penciptaan intensif/disensitif perpajakan yang sesuai dengan luasnya, implikasi dan penggunaan tanah agar masyarakat golongan ekonomi lemah dapat lebih mudah mendapatkan hak atas tanah.

<sup>16</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, Pasal 26 Ayat (2)

<sup>17</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, Pasal 20 Ayat (2)

<sup>18</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, Pasal 22

<sup>19</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007, Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional, Tahun 2005-2025, Lampiran Poin IV.15.11

Menurut, Maria S.W Sumardjono<sup>20</sup> telah mendefinisikan beberapa prinsip pokok dalam pembaharuan agraria yaitu :

1. Menjunjung tinggi hak asasi manusia
2. Unifikasi hukum yang mampu mengakomodasi keanekaragaman hukum setempat (*pluralisme*)
3. *landreform*/restruktuisasi pemilikan dan penguasaan tanah
4. keadilan dalam penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam (sumber-sumber agraria)
5. Fungsi sosial dan ekologi tanah;
6. Penyelesaian konflik pertanahan
7. Pembagian kewenangan pusat dan daerah serta kelembagaan pendukung
8. Transparansi dan partisipasi dalam pembuatan kebijakan;
9. Usaha-usaha produksi dan lapangan agraria ;
10. Pembiayaan program-program pembaharuan agraria

Dengan demikian hal ini dapat penguatan atas hak milik tanah kepada setiap warga negara Indonesia, serta di tunjang dengan kemudahan-kemudahan yang dilakukan oleh pemerintah melalui program pendaftaran tanah. Hak milik yang diberikan pada setiap warga, memberikan angin segar dimana setiap warga negara memperoleh kepastian hukum sampai dengan jangka waktu yang panjang, selagi tidak dialihkan kepada pihak lain dalam melaksanakan fungsi sosial. selain itu kepemilikan tanah dapat meningkatkan perekonomian nya, melalui ;

- 1) Jual beli hak milik
- 2) Tukar menukar hak milik
- 3) Penghibahan hak milik
- 4) Pembebanan hak milik
- 5) Memperoleh ganti rugi dari pembangunan untuk kepentingan umum.

## **Kesimpulan dan saran**

### **Kesimpulan**

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, wajib dipelihara dan digunakan sebaik baiknya. Untuk mendapatkan hak milik atas tanah wajib mengikuti peraturan perundang undangan sehingga masyarakat memiliki kepastian hukum. Upaya dalam meningkatkan perekonomian masyarakat, kepemilikan atas tanah dapat digunakan sebagai salah satu sumber penghasilan.

### **Saran**

Terhadap program kepemilikan tanah ini sangatlah memerlukan informasi Sosialisasi yang terus menerus terhadap masyarakat, terutama peraturan di bawah tentang Pokok-Pokok Agraria. Program Pemerintah yang meliputi tentang pelaksanaan pendaftaran tanah bagi setiap warga, tentunya wajib di perluas status kepemilikan, hal ini perlu dilakukan untuk memperoleh kepastian hukum terutama masyarakat di pedesaan, maupun masyarakat yang di katagorikan tidak mampu, dimana sesuai dengan tujuan negara. Terhadap pelaksanaan program pemerintah, tentunya diperlukan pengawasan baik secara internal maupun eksternal, namun pengawasan ini harus di tindaklanjuti oleh pemangku kepentingan dalam rangka menjaga terlaksananya program pemerintah ini.

---

<sup>20</sup> Maria S.W Sumardjono, *Tanah, Dalam Prepektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta ; Kompas, 2006, hal 72-76

## **Daftar Pustaka**

### **Literatur :**

- Harsono, Boedi, Undang-Undang Pokok Agraria, 1970, *Penyusunan Sejarah dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta,
- Joni Sumardi Gozali, 2018 *Hukum Pengadaan Tanah, Asas Kesepakatan Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Cet 1, UII Press, Yogyakarta, 2018
- Maria S.W Sumardjono, 2006, *Tanah, Dalam Prepektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta ; Kompas
- Purnadi Purbacaraka dan Riduan Halim, 1982, *Hak Milik Keadilan dan Kemakmuran Tinjauan Falsafah Hukum*, Ghalia, Jakarta, 1982
- Satjipto Rahardjo, 1996, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung
- Sri Sayekti, 2000, *Hukum Agraria Nasional*, Lampung: Universitas Lampung,

### **Peraturan Perundang-undangan ;**

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009, Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007, Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional, Tahun 2005-2025

